

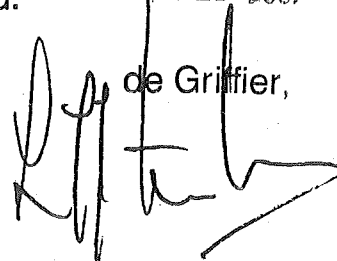
d.d. 27 FEB 2007

Nr. 3

Bestemmingsplan 'Velp - Noord'

van de gemeente Rheden

Kaarten nummer VN 1 – 3 kaartbladen

de Griffier,


A Toelichting

B Voorschriften

C Bijlage

	datum	nummer besluit	resultaat
● Voorontwerp	14-02-05	--	--
● Ontwerp	24-01-06	--	--
● Besluit gemeenteraad	27-02-07	3	Gewijzigd vastgesteld
O Besluit gedeputeerde staten			besluit raad <niet/volledig> goedgekeurd
O Besluit afd. bestuursrechtspraak			besluit gs <niet/volledig> in stand gelaten
O In werking		--	het voorschrift ...geldt niet; de plankaart geldt niet voor

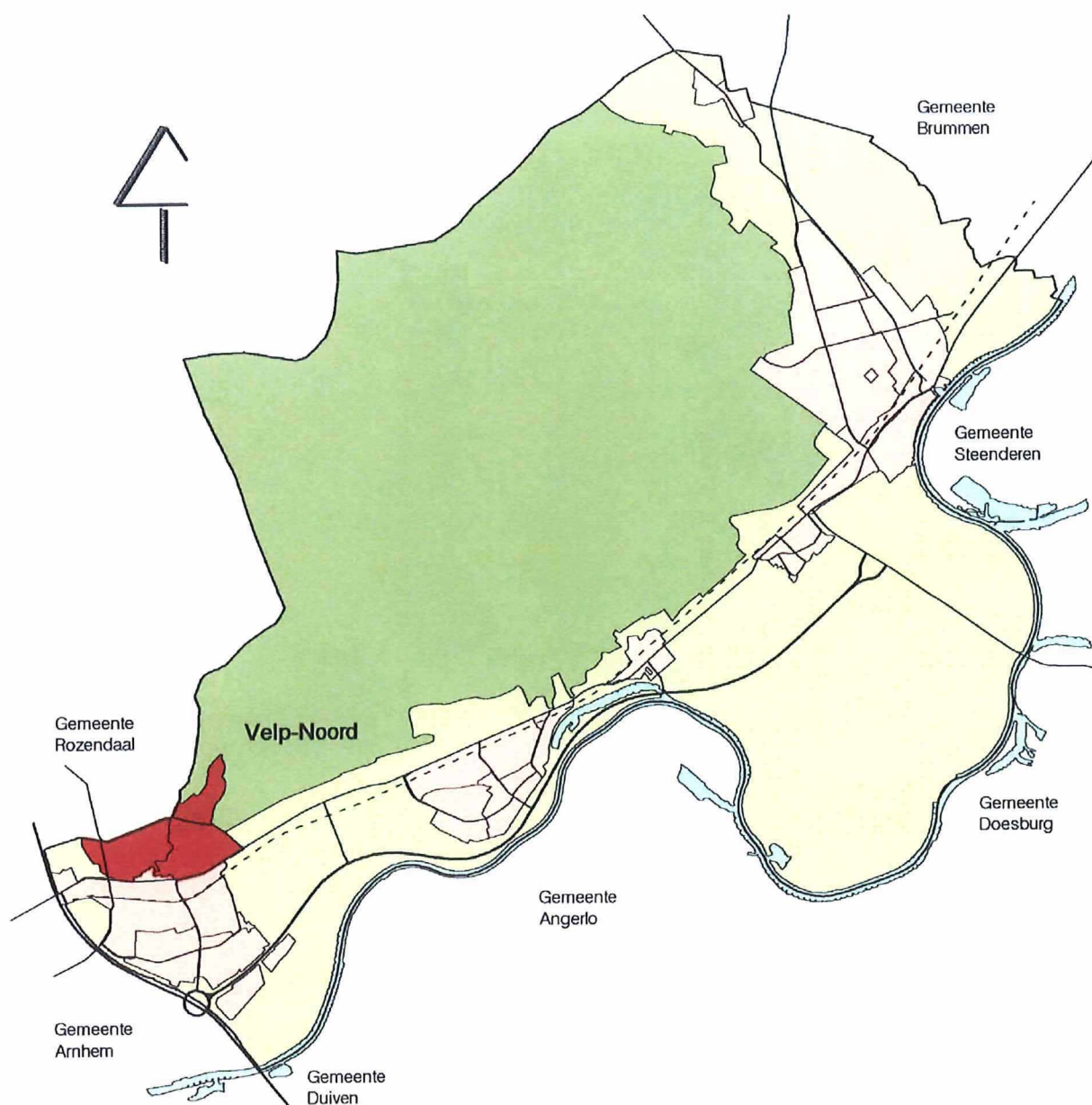
Deel A TOELICHTING

Inhoudsopgave

AFBEELDING LIGGING PLANGEBIED

1	INLEIDING	
1.1	Algemeen	1
1.2	Hoe te werken met het bestemmingsplan	1
1.3	Aanleiding bestemmingsplan	1
1.4	Aanpak	2
1.5	Ligging plangebied	3
1.6	Geldende plannen	4
2	HET PLANGEBIED	
2.1	Inleiding	5
2.2	Ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling	5
2.3	Stedenbouwkundige karakteristiek	5
2.4	Openbare ruimte	8
2.5	Woonmilieu	10
2.6	Economische activiteiten	12
2.7	Maatschappelijke instellingen	13
2.8	Doelstelling	13
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	
3.1	Inleiding	15
3.2	Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen	15
3.3	Ruimtelijke kaders	16
3.4	Cultuurhistorische kaders	22
3.5	Milieu kaders	24
3.6	Water kaders	35
3.7	Economische kaders	40
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	
4.1	Inleiding	43
4.2	Reikwijdte werking bestemmingsplan	43
4.3	Plankaart	44
4.4	Waardenkaart	44
4.5	Milieuzoneringskaart	45
4.6	Inleidende bepalingen	45
4.7	Bestemmingsbepalingen	47
4.8	Algemene bepalingen	52
5	PROCEDURE	
5.1	Inspraak, voorontwerp-bestemmingsplan	55
5.2	Vooroverleg, voorontwerp-bestemmingsplan	55
5.3	Ambtshalve wijzigingen, voorontwerp-bestemmingsplan	55
5.4	Zienswijzen, ontwerp-bestemmingsplan	56

Afbeelding ligging plangebied



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit kaarten en voorschriften. Het gaat vergezeld van een toelichting.

Op de plankaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren aangegeven. De vlakken, met eventuele aanduidingen, bepalen de maatvoering.

Op de waardenkaart is door middel van kleuren en tekens een visualisatie gegeven van de bijzondere cultuurhistorische- en stedenbouwkundige waarden zoals die zijn verwoord in de beschrijving-in- hoofdlijnen.

De voorschriften bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen.

Uit het samenstel van de kaarten en de voorschriften blijkt wat juridisch wordt toegestaan. Een bestemmingplan verplicht niet tot daadwerkelijke uitvoering.

De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

In hoofdstuk 4.2 wordt ingegaan op de reikwijdte van de werking van een bestemmingsplan.

1.2 Hoe te werken met het bestemmingsplan

Door op de plankaart het perceel op te zoeken waarover informatie wordt gewenst, kan worden afgelezen welke bestemming het heeft.

In de voorschriften kan onder de betreffende bestemming worden opgezocht welk gebruik is toegelaten en wat de bouwmogelijkheden zijn.

Op de waardenkaart kan worden opgezocht of rekening moet worden gehouden met bijzonderheden.

Gaat de vraag over een inrichting, dat wil zeggen er is sprake van een bedrijfsmatige activiteit - bijvoorbeeld in de vorm van een productiebedrijf, detailhandel, een bibliotheek of een schoonheidsinstituut -, dan is ook de informatie uit de bijlage *Milieuzonering* van belang. Of een inrichting past binnen een bestemming kan worden afgelezen uit de *Inrichtingenlijst*. Of die inrichting vervolgens op het betreffende perceel past, kan worden berekend aan de hand van de bijlage *Milieuzonering*. Door de afstandsmaten uit de *Inrichtingenlijst*, de milieuzoneringskaart en de rekenmethodiek te combineren, kan worden bepaald welke afstand moet worden aangehouden tot een hindergevoelige functie zoals bijvoorbeeld een woonhuis.

1.3 Aanleiding bestemmingsplan

In het kader van de herijkingoperatie in het jaar 2000 was al de conclusie getrokken dat het gewenst is om de bestemmingsplannen in de gemeente te actualiseren. In de raadsvergadering van april 2002 is besloten om daarvoor een

plan van aanpak op te stellen. In het door Inspectie Ruimtelijke Ordening in februari 2002 gepresenteerde rapport over de handhavingspraktijk, werd eveneens ingegaan op de ouderdom en het aantal bestemmingsplannen. In zijn vergadering van 24 september 2002 heeft de raad ingestemd met het plan van aanpak voor de actualisering van de bestemmingsplannen van de gemeente Rheden.

Voor het gemeentelijke grondgebied zullen 11 bestemmingsplannen worden gemaakt. Eerst worden de dorpskommen aangepakt. Het onderhavige plangebied is het tweede gebied, na het plan voor de dorpen De Steeg en Ellecom, waarvoor een geactualiseerd bestemmingsplan wordt gemaakt.

Thans gelden in de gemeente allerlei plannen die onderling qua systematiek van elkaar verschillen. Er bestaat behoefte aan gestandaardiseerde en flexibele bestemmingen. Te gedetailleerde plannen leiden regelmatig tot de noodzaak bij nieuwe ontwikkelingen een (partiële herziening van een) bestemmingsplan te maken. Dit komt de rechtszekerheid, de rechtsgelijkheid en de overzichtelijkheid niet ten goede.

1.4 Aanpak

Hoofddoelstelling van de actualisering is om te komen tot een consistent en adequaat ruimtelijk ordeningsbeleid waarbij het afzonderlijke plangebied wordt beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen en waarbij gewenste ontwikkelingen juist mogelijk worden gemaakt.

Die consistentie wordt gewaarborgd doordat de gemeenteraad op 25 mei 2004 een groot aantal standaarden heeft vastgesteld betreffende de werkwijzen bij het vervaardigen van bestemmingsplannen. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld hoe plangrenzen worden getrokken of hoe bouwgrenzen worden bepaald maar ook om het communicatieplan en de milieuzonering met de daarin opgenomen *Inrichtingenlijst*.

Er is gekozen voor minder gedetailleerde plannen dan tot nu toe gebruikelijk was. Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld in de *Bouwverordening*, de *Wet milieubeheer*, de *Woningwet* en de *Monumentenwet 1988*. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

In de plannen worden de bestemmingen zo ruim gesteld, dat planologisch gewenste ontwikkelingen daarbinnen plaats kunnen vinden. Door de omschrijvingen van de bestemmingen niet te beperkt te kiezen, zijn binnen één bestemming meerdere uit ruimtelijke oogpunt aanvaardbare invullingen mogelijk.

Die aanvaardbaarheid wordt gewaarborgd door een uitgewerkte parkeer-normering en door alle inrichtingen, ongeacht de bestemming, te vatten onder de milieuzonering. Op de milieuzoneringskaart is de indeling naar omgevings-typologie aangegeven. Aldus ontstaat een ruimtelijke scheiding tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies waardoor de leefkwaliteit

wordt beschermd. De wijze waarop met deze zonering moet worden omgegaan is verwoord in de bij dit plan behorende bijlage *Milieuzonering*.

Gestreefd is naar een evenwicht tussen enerzijds de bij het plan gegeven mogelijkheden en anderzijds de rechtszekerheid. Om die reden wordt ook per bouwperceel aangegeven waar en in welke omvang bebouwing is toegelaten.

Gekozen is voor een planvorm waarbij de voorschriften weinig vrijstellingsmogelijkheden kennen en een plankaart die een helder beeld geeft van de ruimtelijke opzet van het gebied en welke snel inzicht geeft in de mogelijkheden. De voorschriften zijn opgebouwd vanuit de vlakken op de plankaart.

Voorts bestaat de behoefte om aanwezige waardevolle waarden te beschermen. Daartoe wordt gewerkt met een beschrijving-in-hoofdpijnen op basis waarvan karakteristieken kunnen worden gehandhaafd en versterkt. Op de waardenkaart zijn de waardevolle elementen aangegeven.

1.5 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Velp-Noord heeft betrekking op het noordelijk deel van de compacte dorpskern van Velp. Het plangebied wordt ruimtelijk begrensd door de Ringallee in gemeente Rozendaal, het Nationaal Park Veluwezoom en de Hoofdstraat met uitzondering van het centrumgebied van Velp. Het plangebied wordt straks omsloten door de actualisatieplannen voor Velp-Midden en het Landelijk Gebied.

In afwijking van het vorenstaande zijn de locaties van de voormalige Kohnstammavo, een wooncomplex aan de Rozendaalselaan, een garagebedrijf aan de Hogeweg en een terrein aan de Poortstraat niet in het plangebied opgenomen. Op deze locaties worden op korte termijn nieuwe ontwikkelingen verwacht waarvoor een daarop toegesneden ruimtelijk plan zal worden vervaardigd. Voor de genoemde locatie aan de Hogeweg zal een aparte bestemmingsplanprocedure worden gevoerd.

Het terrein aan de Poortstraat is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de voorgestane ontwikkeling, na de ter inzage legging van het ontwerp uit het bestemmingsplan gehaald. Thans is een sepeeraat bestemmingsplan voor dit terrein in voorbereiding.

De locatie Biesdelselaan 89 is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen na de terinzage legging van het ontwerp buiten het bestemmingsplan gelaten. Voor deze locatie zal een aparte planologische procedure worden gevolgd.

De functie wonen is in heel het plangebied dominant. De volgende functies zijn daarnaast nog te onderscheiden: enkele winkels, horeca, kantoren en bedrijven.

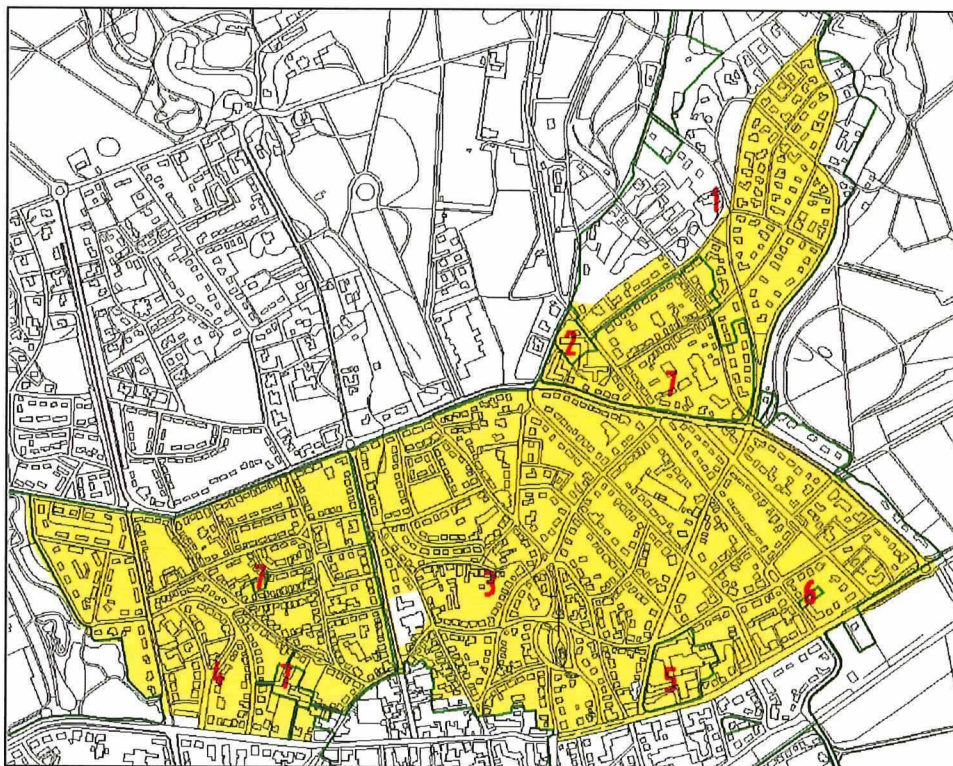
Het bestemmingsplan Velp-Noord is opgedeeld in drie kaartbladen.

1.6 Geldende plannen

Het bestemmingsplan is een algehele herziening van de geldende plannen, voorzover van toepassing op dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke plannen (deels) komen te vervallen. In de afbeelding is het nieuwe plan aangegeven als een gekleurd vlak en zijn de geldende plannen door een belijning weergegeven.

nr.	naam plan	datum vaststelling	datum goedkeuring
1	Uitbreidingsplan in onderdelen van het dorp Velp ten noorden van de Hoofdstraat	01-06- '64	
2	Bejaardentehuis hoek Dennenweg-Biesdelselaan	27-07- '65	27-12- '65
3	Overbeek	26-06- '84	20-06- '85
4	Daalhuizen	21-02- '95	09-10- '95
5	Avondzon, Hoofdstraat Velp	16-12- '97	26-03- '98
6	Biesdelselaan, Velp	27-05- '03	25-11- '03
7	Voor dit gebied geldt geen bestemmingsplan	--	--

Afbeelding ligging van de geldende plannen Velp-Noord



4 Wijze van bestemmen

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een nadere toelichting gegeven op het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Dit gedeelte bestaat uit de plankaart, waardenkaart, milieuzoneringskaart en de voorschriften. Deze dienen in samenhang met elkaar te worden bekeken.

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- inleidende bepalingen;
- bestemmingsbepalingen;
- algemene bepalingen.

Vanaf paragraaf 4.3 worden de plankaart en vervolgens de voorschriften per hoofdstuk toegelicht.

Eerst wordt ter verduidelijking van de juridische positie van het bestemmingsplan ingegaan op de relatie die bestaat met overige regelgeving.

4.2 Reikwijdte werking bestemmingsplan

Om te beoordelen of een ontwikkeling kan worden gerealiseerd, is het soms niet voldoende om alleen af te gaan op de inhoud van het bestemmingsplan.

4.2.1 niet zonder meer toegestane ontwikkelingen

Ook indien het bestemmingsplan een ontwikkeling toestaat, kan het voorkomen dat andere regelgeving of dat gesloten verdragen de daadwerkelijke uitvoering verhinderen of pas na bijvoorbeeld vergunningverlening of onderzoek mogelijk maken.

Een voorbeeld hiervan is dat het bestemmingsplan het uitbreiden van een beschermd monument kan toelaten, maar de bouwvergunning moet toch worden geweigerd. De vergunning voor het wijzigen van het monument is namelijk niet verleend. Ook op het gebied van bijvoorbeeld de horeca gelden nog andere eisen die hun basis vinden in milieuregelgeving of de *Algemene Plaatselijke Verordening*.

Een ander voorbeeld is dat, hoewel bij het opstellen van bestemmingsplannen zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met aanwezige natuurwaarden, het in een specifieke situatie toch aan de orde kan komen dat een toegestane ontwikkeling (vermeende) invloed heeft op bijvoorbeeld een nabij gelegen gebied dat is aangewezen op basis van de *Europese Vogelrichtlijn* en *Habitatrichtlijn* die verwerkt zijn in de Nederlandse wetgeving door middel van de *Flora- en faunawet* en de *Natuurbeschermingswet 1998*. In die gevallen is een ontheffing van de minister van LNV noodzakelijk, inclusief een onderzoek naar de consequenties voor de aanwezige beschermde soorten en/of hun leefomgeving en naar mogelijke alternatieven voordat op een aanvraag om bouwvergunning wordt beslist.

Evenzeer kan de *Provinciale Milieu Verordening* invloed hebben op de gewenste activiteit.

Voorts moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden met de keur van het waterschap waarin langs watergangen een obstakelvrije zone is aangewezen, of moet rekening worden gehouden met de *Wet op de Waterkering* op basis waarvan activiteiten niet zijn toegelaten.

4.2.2 altijd toegestane ontwikkelingen

Aan de andere kant is het bestemmingsplan instrumentarium beperkt doordat de *Woningwet* in bepaalde gevallen de uitvoering van sommige bouwwerken altijd toelaat. Gedacht moet worden aan onder andere erfafscheidingen, overkappingen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, een en ander tot bepaalde maatvoeringen. Folders hieromtrent zijn bij de gemeente beschikbaar of te raadplegen op de site van het ministerie van VROM (www.vrom.nl/woningwet).

4.3 Plankaart

De kaart geeft door het gebruik van kleuren en tekens de verschillende bestemmingen aan. Indien de toegelaten maatvoering anders is dan waar de voorschriften standaard vanuit gaan, staat dit op de plankaart. Op de plankaart wordt door middel van aanduidingen tevens aangegeven waar bijgebouwen en waar een van de bestemming afwijkend gebruik is toegestaan. Een symbool geeft een extra toegelaten gebruik aan. Een letter geeft aan waar het binnen de bestemming alleen voor mag worden gebruikt.

De volgende aanduidingen komen vaker voor:

- de functie wonen is binnen de bestemming *Voorzieningen* ook op de begane grond toegestaan;
- ▲ een inrichting zoals bedoeld in artikel 2.3 (*Werken*) van de voorschriften is toegestaan;

Als ondergrond voor de plankaart is de topografische kaart (*GBKN*) gebruikt. De daarop staande situatie is illustratief.

4.4 Waardenkaart

Op deze kaart staan illustratief een aantal gegevens vermeld zoals de aanwezige monumenten.

Meer van belang zijn de aanduidingen op de kaart die verwijzen naar de beschrijving-in-hoofdlijnen. Daaruit blijkt of de in dat voorschrift gegeven bepalingen van toepassing zijn of blijkt waarnaar gestreefd wordt. Zo kunnen de in een zone aangetroffen karakteristieken als toetsingsgrond zijn omschreven of is bijvoorbeeld vanwege de aangetroffen waarden een aanlegvergunning vereist. Als voorbeelden van stedenbouwkundig waardevolle zones zijn te noemen: de omgeving van de Torckstraat, de gehele Rozendaalse beek en Biesdelselaan;

Voorbeelden van stedenbouwkundig waardevolle locaties zijn: de muziektent in de vijver van Overbeek en de entreegebieden van het woongebied zoals bij de rotonde van de Ringallee.

Als ondergrond voor de waardenkaart is de topografische ondergrond gebruikt (GBKN). De daarop staande situatie is illustratief.

4.5 Milieuzoneringskaart

Op deze kaart staan de vier omgevingstypen die volgens de notitie *Milieuzonering in de gemeente Rheden* voorkomen in en rond de plangebieden. Relevant bij de toepassing van de systematiek zijn de bouwvlakken en de perceelsgrenzen. Daarom is als ondergrond voor de milieuzoneringskaart de kadastrale kaart gebruikt, die als eerste toets voor de perceelgrenzen van een inrichting kan dienen, waarop zijn overgenomen de bouwvlakken zoals die op de plankaart zijn aangegeven.

4.6 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen. Deze voorschriften gelden in het gehele plangebied.

4.6.1 begripsbepalingen

In het eerste artikel zijn definities van de in de voorschriften gebruikte begrippen opgenomen, waarmee een eenduidige interpretatie van deze begrippen is vastgelegd. In andere regelgeving kan onder een gegeven definitie soms iets anders worden verstaan. Zo begrijpt de *Algemene Plaatselijke Verordening* onder het begrip *evenement* elke (niet in die verordening uitgezonderde) voor publiek toegankelijke inrichting van vermaak.

Centraal in een bestemmingsplan staat het begrip *bouwperceel* als het stuk grond waarop de bebouwing wordt toegelaten. Het is een perceel waarop een bouwvlak is geprojecteerd met eventueel een zone voor de daarbij behorende bijgebouwen en/of gronden waarop geen bebouwing is toegelaten. In de praktijk zal het vaak overeenkomen met het kadastrale perceel waarop de bestemming rust.

Met het begrip *bijgebouw* vervalt het onderscheid tussen de omschrijvingen voor een bijgebouw, een aanbouw en een uitbouw. De functie van het gebouw, de vraag of het bijvoorbeeld als slaapkamer of als berging wordt gebruikt, is daarmee ruimtelijk niet meer van belang.

Bij het begrip *woonruimte* is een relatie gelegd met 'huishouden' om aan te duiden dat er sprake is van afzonderlijke bewoning - of mogelijkheid van bewoning -, wil een ruimte of samenstel van ruimten een woonruimte zijn. Niet elke kamer van een eengezinswoning is een woonruimte. Doorgaans zal zo'n woning als geheel een afzonderlijke woonruimte zijn. Dit is slechts anders wanneer een dergelijke woning bijvoorbeeld kamergewijs wordt verhuurd.

Het begrip *inrichting* is een verzamelnaam voor de diverse typen die worden onderscheiden (winkel, dienstverlenend bedrijf, horecabedrijf, productiebedrijf, kantoor of instelling).

Horecabedrijven bestaan in vele gradaties. Onderscheiden worden enerzijds bedrijven die logies verstrekken zoals pensions en hotels alsmede bedrijven die gericht zijn op het ter plaatse verstrekken van gerechten en dranken bijvoorbeeld (eet)cafés, restaurants, grillrooms, afhaalcentra, automatieken, discotheken en nachtclubs. Deze bedrijven zijn alleen mogelijk als het plan die door middel van een aanduiding toelaat. En anderzijds bedrijven die meer een detailhandelachtige uitstraling hebben, in dit plan begrepen onder de term *daghoreca* (bijvoorbeeld een ijssalon) die qua openingstijden aansluiting zoekt met de detailhandel).

De geïntroduceerde milieuzonering koppelt aan de diverse typen bedrijven andere afstandsmaten die moeten worden aangehouden ten opzichte van de hindergevoelige functies zoals het wonen.

4.6.2 wijze van meten

Het tweede artikel van dit hoofdstuk geeft onder meer bepalingen omtrent waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

4.6.3 cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden

In artikel 1.3 wordt een omschrijving gegeven van de doelstelling. Per zone of locatie zijn voorwaarden omschreven die zijn gebaseerd op de aanwezige karakteristieken.

Het gaat daarbij om de ruimtelijke aspecten die voortvloeien uit cultuurhistorische-, waaronder de archeologische-, en stedenbouwkundige waarden. Dit wordt vertaald in toetsingsgronden en beleidsvoornemens (de streefbepalingen). De waardering vindt zijn grondslag in de aanwezige structuren (het oorspronkelijke occupatiepatroon in de vorm van het verloop van wegen en waterlopen alsmede de relaties met de landgoederen etc.), de hoofdlijnen (het oorspronkelijke verkavelingspatroon en de zetting van de bebouwing en het groen) en tenslotte de architectuur en de individuele bebouwing en het afzonderlijke groen in de vorm van individuele bomen. Daar waar deze drie aspecten nog goed herkenbaar zijn, is een gebied zeer waardevol.

Deze zones en de locaties waarop een en ander van toepassing is, zijn in het voorschrift en/of op de bij dit plan behorende waardenkaart aangeduid. Een beschrijving van de aanwezige karakteristieken wordt gegeven in hoofdstuk 2.3 en het beleid zoals verwoord in de hoofdstukken 3.3 en 3.4.

4.6.4 leidingen

Een dergelijke aanduiding wordt gegeven aan hoofdtransportleidingen van nutsvoorzieningen. Deze komen niet voor in het plangebied of in de naaste omgeving.

4.6.5 nutsgebouwen

Binnen een veelheid aan bestemmingen worden ook (openbare) nutsgebouwen toegelaten.

4.6.6 ondergronds bouwen

In artikel 1.6 wordt aangegeven dat sprake moet zijn van een functionele relatie met hetgeen bovengronds is toegelaten. Het kunnen verblijfsruimten, berguimten of parkeerkelders zijn bij woonruimten maar ook een ondergronds privé zwembad in de zone bijgebouwen. Of bijvoorbeeld productieruimten bij bedrijven. Ondergronds bouwen kan gevolgen hebben voor het grondwater-systeem, bijvoorbeeld wanneer kleilagen worden doorbroken. De effecten zullen zonodig door onderzoek in beeld moeten zijn gebracht.

Aandacht wordt gevraagd voor de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Op de waardenkaart zijn de gebieden aangeduid waarbinnen een aanlegvergunningstelsel geldt. Daarbuiten kan op grond van de *Monumentenverordening* een onderzoeksvereiste gelden.

Ondergronds behoeft niet binnen een bouwvlak te worden gebouwd, wel binnen de bestemming. Vooral bij parkeerkelders zullen buiten de ondergrondse ruimte constructies nodig zijn zoals een hellingbaan. In het laatste lid van het voorschrift wordt aangegeven dat die constructies (omdat bestemmingen zich uit zullen strekken over een groter gebied dan het bouwperceel) wel binnen het bouwperceel moeten worden gerealiseerd. Met name om te voorkomen dat een hellingbaan direct aansluit op de openbare weg, wordt in de bijlage *Parkeernormen*, behorende bij de *Bouwverordening*, aangegeven dat over een horizontale opstelstrook (op eigen terrein) moet worden beschikt.

4.6.7 aanlegvergunning

Het betreft een algemene bepaling voor werken, niet zijnde bouwen, waarvoor een vergunning moet worden gevraagd. In de beschrijving-in-hoofdpijnen kan worden verwezen naar van de toepassing zijnde onderdelen uit de bepaling. De keuze voor een onderdeel is gebaseerd op de ligging van het terrein en de reden van beschermingswaardig zijn, bijvoorbeeld uit archeologische oogpunt of vanwege aanwezige natuurlijke waarden. Dit komt overeen met het stedenbouwkundig waardevol gebied, aangeduid op de waardenkaart.

Er geldt een uitgebreide vergunningplicht voor het gebied dat door het Rijk zal worden aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

4.7 Bestemmingsbepalingen

Hoofdstuk 2 van de voorschriften bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder terrein op de plankaart is de bestemming aangegeven.

Op de plankaart wordt door middel van aanduidingen aangegeven waar een ander, of een beperkter, gebruik is toegelaten dan omschreven in de aanhef van het betreffende voorschrift.

De plankaart geeft aan waar gebouwd mag worden. En voorts waar qua bebouwing een andere maatvoering is toegelaten dan in de voorschriften.

Tenslotte wordt erop geattendeerd dat de bestemmingsbepalingen in samenhang met de inleidende bepalingen moeten worden gelezen. Bijvoorbeeld met artikel 1.3, de beschrijving-in-hoofdpijnen, en de daarbij behorende waardenkaart. Daaruit kan blijken dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen of aan hen een aanlegvergunning moet worden gevraagd. Maar ook in samenhang met de algemene bepalingen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om vrijstellings- en gebruiksbepalingen.

De bestemmingsbepalingen zijn in de voorschriften onderverdeeld in:

- gebruik:
de omschrijving van de functies die zijn toegestaan (wonen, wegen, voorzieningen enzovoorts);
- specifieke gebruiksbepalingen:
de omschrijving van de activiteiten waar burgemeester en wethouders niet aan mee werken;
- bouwen:
de omschrijving van waar welke bouwactiviteit is toegestaan (hoofdgebouwen in het bouwvlak enzovoorts);
- specifieke vrijstellingen:
de omschrijving van de activiteiten waar burgemeester en wethouders, onder voorwaarden, alsnog medewerking (kunnen) verlenen.

4.7.1 wonen

Deze bestemming wordt gelegd op gebieden waar deze functie in overwegende mate aanwezig is. Andere ondergeschikte functies worden mogelijk gemaakt. In een aantal gevallen is een ander gebruik toegelaten wanneer dat op de plankaart is aangegeven. Dat kan zijn binnen het bouwvlak, maar bij uitzondering ook in de zone bijgebouwen. Een en ander is afhankelijk van de bestaande situatie en de conclusies die uit het oogpunt van milieuzonering worden getrokken.

Aan de diverse functies zijn parkeernormen gekoppeld. Die zijn uitgewerkt in een bijlage bij de *Bouwverordening*. Ook wanneer de bewoner aan huis een beroep of inrichting gaat uitoefenen, gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een kantoor, een ontwerpbureau, een schoonheidssalon of het bieden van bed-and-breakfast, kan in die bijlage aan de hand van de voorgenomen activiteit bepaald worden hoeveel parkeerplaatsen daarvoor nodig zijn. Aangezien die uitkomst naar boven moet worden afgerond, zal in ieder geval één parkeerplaats op eigen terrein nodig zijn.

Het stedenbouwkundige beeld wordt gehandhaafd door op de plankaart het hoofdgebouw te positioneren en aan de bebouwing maximale maatvoeringen te verbinden. Voorts is bepaald dat binnen een aangegeven zone bijgebouwen zijn toegelaten. Die zone mag voor 40% worden bebouwd. Doordat een beroep of

bedrijf aan huis niet in een vrijstaand bijgebouw in de zone bijgebouwen mag worden uitgeoefend, wordt tegengegaan dat dergelijke functies uitwaaiëren over de achtertuinen. Is dit bij uitzondering wel toegelaten dan mag ten minste de voor die inrichting toegelaten bebouwing worden opgericht.

Opgemerkt wordt dat zodra een carport één of meer wanden krijgt, het een gebouw is en aldus alleen is toegelaten in de zone bijgebouwen of het bouwvlak. Een uitzondering hierop is hetgeen wettelijk vergunningvrij wordt toegelaten. Aandacht wordt gevraagd voor de 'kap' die op de woning wordt toegelaten. Die bovenbouw moet zich voegen in de contour die wordt omschreven in de inleidende bepalingen. Dit betekent dat eerst een contour wordt bepaald op het betreffende hoofdgebouw om te toetsen of de ontworpen bovenbouw er binnen past. Die bovenbouw kan op deze wijze ook bestaan uit een ruimte waarvan de gevels aan vier zijden verticaal zijn. Die contour mag niet doorbroken worden door dakkappen. Ook die bovenbouw kan gebruikt worden als (zelfstandige) woonruimte.

De vrijstelling voor een andere kapconstructie op bijgebouwen komt voort uit het gegeven dat in (oudere) dorpsdelen en bij monumenten een andere verschijningsvorm wenselijk kan zijn.

Nadere eisen kunnen gesteld worden als op de *waardenkaart* bijvoorbeeld de aanduiding *archeologisch aandachtsgebied* staat.

4.7.2 werken

Deze bestemming is vooral bedoeld voor productie- en groothandelsbedrijven alsmede voor kantoren die in beginsel niet openstaan voor het publiek (zakelijke dienstverlening). In de *Inrichtingenlijst*, die is opgenomen in de bijlage *Milieuzonering*, wordt per type inrichting aangegeven binnen welke bestemming zij zijn toegelaten.

Komt een inrichting niet voor, bijvoorbeeld omdat het een nieuwe ontwikkeling betreft, dan kan indien aan de voorwaarden van de vrijstellingsbepaling wordt voldaan, alsnog worden meegewerkt aan de vestiging van de inrichting.

De bestemming kan worden gelegd op zowel een afzonderlijk bedrijf als op een bedrijfsterrein. Het is mogelijk dat een bepaalde functie op een locatie wordt uitgesloten.

Gezien de huidige maatstaven wordt het aan de hoofdfunctie ondergeschikte gebruik als bedrijfskantine in onderhavige bestemming begrepen.

Het verkopen aan de (eind)gebruiker van vervaardigde goederen is toegelaten als dit een ondergeschikte activiteit blijft. Indien dit op de plankaart is aangegeven zijn ook winkels in volumineuze goederen toegestaan. Het betreft dan bestaande inrichtingen.

Gezien de effecten van verkooppunten van motorbrandstoffen op de omgeving worden deze specifiek toegelaten. Daarbij zijn voorzieningen als een verkoopruimte toegelaten. De verkoop hoeft zich niet te beperken tot aan autogebruik te relateren goederen gezien het gebruikelijke assortiment dat gevoerd wordt. Het overige volgens dit artikel toegestane gebruik is bedoeld voor het geval dat een gebied deze bestemming krijgt; een gebied dat groter is dan één bouwperceel. Deze aanduiding komt het plangebied niet voor.

Omtrent de toegestane bebouwing wordt ook in dit voorschrift dezelfde opzet gekozen als in de andere bestemmingsbepalingen.

wonen

Deze functie leent zich gezien de ligging en de omvang van de bouw mogelijkheden minder goed voor het toelaten van woonruimten. Dienstwoningen worden op grond van milieuhygiënische redenen niet meer toegelaten. Alleen in bestaande situaties wordt dit door middel van een aanduiding op de plankaart toegelaten. Die dienstwoning is gebonden een maximale (grond)oppervlakte.

vestigingsmogelijkheden

De aard van de bebouwing rond het bedrijf(sterrein) is via de berekening van de milieucontour bepalend voor het toelaatbaar zijn van inrichtingen. In de bijlage *Inrichtingenlijst* is die zoneringssystematiek uitgewerkt. Afhankelijk van de locatie kan de milieucontour van eenzelfde inrichting verschillen. De *Inrichtingenlijst* geeft de afstand aan die moet worden aangehouden tussen een inrichting en een hindergevoelige bestemming in een *woongebied*. In bijvoorbeeld een *gemengd gebied* kan die afstand kleiner zijn.

Tenslotte geldt dat de parkeernormen die aan de diverse functies zijn verbonden bepalend kunnen zijn voor de vraag of een functie daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.

4.7.3 voorzieningen

Deze bestemming is bedoeld voor winkels en inrichtingen die een uitstraling hebben die met een winkel is te vergelijken. Te denken valt aan een makelaarskantoor of een kapper maar ook kleinschalige ambachtelijke inrichtingen kunnen aan de omschrijving van een dienstverlenend bedrijf voldoen. In de begripbepalingen wordt hieromtrent een definitie gegeven.

Maar ook voor maatschappelijke instellingen zoals scholen, kinderopvang, buurt huizen, consultatiebureaus, ziekenhuizen, theaters, musea en kerken.

Het hebben van een publieksfunctie is hierbij van belang. In de *Inrichtingenlijst* wordt per type inrichting aangegeven binnen welke bestemming het is toegelaten.

Komt een inrichting niet voor, bijvoorbeeld omdat het een nieuwe ontwikkeling betreft, dan kan indien aan de voorwaarden van de vrijstellingsbepaling wordt voldaan, alsnog worden meegewerkt aan de vestiging van de inrichting.

Gebieden waarin dicht opeen vele functies aanwezig zijn dan wel gebieden die ruimtelijk geschikt zijn voor een uitwisseling van functies, hebben deze bestemming gekregen. Er wordt ruimte geboden voor een zekere dynamiek die de levensvatbaarheid van deze vaak in het centrum gelegen gebieden ten goede komt. Dit is mogelijk omdat de milieuzonering ook op deze inrichtingen van toepassing is.

Soms kan het gezien de ligging van een voorziening gewenst zijn dat de gebruiksmogelijkheden worden beperkt, bijvoorbeeld bij de ligging in een woonbuurt. In die gevallen is een aanduiding op de plankaart geplaatst.

De vestiging van horecabedrijven is slechts mogelijk als dat op de plankaart is aangeduid. Daghoreca is qua bestemming evenwel altijd toegestaan. Inherent aan het gebruik voor horeca is de mogelijkheid om het perceel als terras in te richten. Ook hier blijkt uit de milieuzonering welke bedrijven zich kunnen vestigen.

Overigens zijn in deze bestemming terrassen toegestaan bijvoorbeeld bij een bakker. De parkeernormen en de aan te houden afstandsmaten tot hindergevoelige functies hebben ook betrekking op het terras.

Het gebruik als seksinrichting is slechts mogelijk nadat een vrijstelling is verleend. Die kan slechts in bepaalde gevallen worden gegeven. Deze bepaling volgt uit het beleidskader dat op 28 maart 2000 door de raad is vastgesteld. Indachtig dat beleid is vervolgens een vrijstellingsbepaling geformuleerd en opgenomen in de toen geldende bestemmingsplannen. Deze vrijstellingsbepaling is niet opgenomen omdat het beleid de vestiging in de kleine kernen uitsluit. Bij het verlenen van vrijstelling komt vanzelfsprekend het aspect milieuzonering aan de orde.

Het overige toegestane gebruik volgens dit artikel is bedoeld voor het geval dat een gebied dat deze bestemming krijgt; een gebied dat groter is dan één bouwperceel.

Ook hier geldt dat duidelijk wordt aangegeven waar en in welke omvang de bebouwing is toegelaten.

vestigingsmogelijkheden

De aard van de bebouwing rond de voorziening is via de berekening van de milieucontour bepalend voor het toelaatbaar zijn van inrichtingen. In de *Inrichtingenlijst* die is opgenomen in de bijlage is die zoneringssystematiek uitgewerkt. Afhankelijk namelijk van de locatie van vestiging kan de milieucontour van een zelfde type voorziening verschillen. De *Inrichtingenlijst* geeft de afstand aan die moet worden aangehouden tussen een inrichting en een hindergevoelige bestemming in een *woongebied*. In bijvoorbeeld een *gemengd gebied* kan die afstand kleiner zijn.

Ook hier geldt dat bovendien de parkeernormen die aan de diverse functies zijn verbonden wel eens bepalend kunnen zijn voor de beantwoording van de vraag of een functie daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.

wonen

Er mag bij een vestiging ook worden gewoond maar niet op de begane grond. Tenzij dit op de plankaart is aangeduid. Dan is binnen dat bouwvlak zowel het gebruik als voorziening en/of woonruimte toegelaten. Door de huisvesting van één of meer huishoudens, waarvan de aanwezigheid dus niet noodzakelijk hoeft te zijn voor de inrichting, is het niet te verwachten dat die inrichting extra milieuvoorzieningen zal moeten treffen.

4.7.4 recreatie

In het plangebied komen geen functies voor die zodanig bestemd moeten worden.

4.7.5 groen en water

Deze bestemming is bedoeld voor de grotere aaneengesloten groenvoorzieningen en/of wateren. Zij zijn mede bepalend voor de ruimtelijke structuur. Ze worden soms doorsneden door erftoegangswegen. Het straatgroen is reeds begrepen binnen de bestemmingen die worden gegeven aan de woongebieden, de bedrijfsterreinen en de voorzieningen. Het betreft geen groen waaraan de bestemming *Natuur* zal worden toegekend. Ter bescherming van de (archeolo-gische) waarde van een terrein kan een aanlegvergunningenstelsel van toepassing zijn.

4.7.6 natuur

Deze bestemming wordt in het plangebied niet gelegd.

4.7.7 verkeer en vervoer

Deze bestemming wordt gegeven aan structuurbepalende verkeersvoorzieningen: spoorlijnen en gebiedsontsluitingswegen. Tot die wegen behoren in het plangebied de Daalhuizerweg, Zutphensestraatweg, Beekhuizenseweg en Beukenweg. Binnen de bestemmingen die worden gegeven aan de woongebieden en de gemengde gebieden zijn de erfontsluitingswegen en verblijfsgebieden reeds begrepen. Deze zijn of worden aangewezen als 30 km-gebied.

In principe zijn binnen de bestemming *Verkeer en vervoer* geluidwerende voorzieningen toegelaten.

4.8 Algemene bepalingen

In hoofdstuk 3 zijn algemene voorschriften gegeven. Er bestaat een relatie met de in hoofdstuk 2 verwoorde bestemmingen.

4.8.1 uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Wanneer een bestemmingsplan voorschriften bevat die afwijken van de overeenkomstige voorschriften van de bouwverordening, dan heeft het bestemmingsplan voorrang.

Als een bestemmingsplan voorschriften geeft over een zelfde onderwerp dan blijven ook de betreffende voorschriften van de bouwverordening buiten toepassing, tenzij in het bestemmingsplan anders is bepaald. In artikel 3.1 is opgesomd voor welke onderwerpen de bouwverordening toetsingskader blijft.

4.8.2 antidubbeltelbepaling

Door deze bepaling wordt voorkomen dat op een bouwperceel meer wordt gebouwd dan in de bedoeling ligt.

4.8.3 algemene vrijstellingsbevoegdheid

Dit voorschrift geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om binnen de in het plan gestelde kaders een vrijstelling te verlenen.

Die bevoegdheid is in de eerste plaats gegeven voor aanpassingen aan wegen bijvoorbeeld in het kader van de verkeersveiligheid. De meeste wegen liggen in de bestemmingen *Wonen* of *Voorzieningen*. Als een aanpassing alleen gevolgen heeft binnen die bestemmingen, dan hoeft van deze bevoegdheid geen gebruik te worden gemaakt. Dit ligt anders als bijvoorbeeld voor een aanpassing aan een kruising in een hoofdweg (bestemming *Verkeer en vervoer*) een deel van een woonstraat nodig is die ligt binnen de bestemming *Wonen*.

In de tweede plaats kan het voorkomen dat het op de plankaart aangegeven bouwvlak, als wordt ingezoomd op de concrete situatie, beter op een andere plaats kan worden gesitueerd. Het bouwvlak kan dan worden verschoven. Voor bepaalde gebieden geldt dat van deze bevoegdheid geen gebruik kan worden gemaakt.

Soms kan het niet mogelijk zijn om een schotelantenne binnen de bouw mogelijkheden optimaal te plaatsen. Dan kan een vrijstelling worden verleend. Daarbij geldt de beperking dat een schotel aan de openbare gebied niet voor de voorgevel wordt geplaatst. Situering binnen een balkon evenwel is mogelijk gemaakt. Daarmee is aansluiting gezocht aan het welstandsbeleid.

Ook voor het realiseren van een jongerenontmoetingsplek is een vrijstelling vereist.

4.8.4 wijzigingsbevoegdheid

Met dit voorschrift geeft de gemeenteraad aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid om binnen de in het plan gestelde kaders een bestemming te wijzigen. Dit kan nodig zijn om snel te kunnen inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen.

Ontwikkelingen waarbij aan de uitgangspunten van het plan niet getornd kan worden en waarvan de ruimtelijk aanvaardbaarheid kan worden verzekerd bij de afweging om mee te werken aan de ontwikkeling. Zo is het mogelijk om mee te werken aan het wijzigen van de bestemming *Wonen* in de bestemming *Voorzieningen*. Van deze bevoegdheid zal gebruik gemaakt kunnen worden als een aan huis werkende huisarts, tandarts of bijvoorbeeld een fysiotherapeut de praktijk uitbreidt en samenwerking wordt gezocht met collega's of andere (para)medische beroepen. Vanzelfsprekend geldt ook hier de milieuzonering voor de te vestigen voorziening.

Om van die bevoegdheid gebruik te kunnen maken kan het nodig dat bij de vaststelling van het wijzigingsplan voor een eventuele geluidsgevoelige bestemming een ontheffing op grond van de *Wet geluidhinder* is verleend. De parkeerdruk in de omgeving mag niet toenemen ten opzichte van de oorspronkelijke mogelijkheden. Dit betekent dat bij een nieuwe functie voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Met de wijzigingsbevoegdheid voor archeologisch waardevolle gebieden wordt beoogd de plankaart actueel te houden. Voortschrijdend archeologisch inzicht vormt hiervoor de basis.

Burgemeester en wethouders moeten de bepalingen volgen zoals die in de *Wet op de Ruimtelijke Ordening* zijn neergelegd. Door een verwijzing naar de *Algemene wet bestuursrecht* worden procedurele waarborgen geschapen. De voorschriften worden besloten met een zestal artikelen waaromtrent een bestemmingsplan een regeling zal behoren te bevatten. De volgende bepalingen worden toegelicht.

4.8.5 procedure bepaling

Door de verwijzing naar de *Algemene wet bestuursrecht* is de wijze vastgelegd waarop wordt gehandeld voordat een besluit wordt genomen. Het voornemen om medewerking te verlenen ligt gedurende een periode van zes weken ter inzage in de vorm van een ontwerp-besluit. Gedurende de termijn van tervisielegging, die in aanvangt na de publicatie, kunnen belanghebbenden hun zienswijzen bij burgemeester en wethouders naar voren brengen.

4.8.6 algemene gebruiksbepaling

Er mag niet gehandeld worden in strijd met de gegeven bestemming. Bij enige bestemmingen is in het betreffende voorschrift reeds aangegeven wat hier in ieder geval onder wordt verstaan.

4.8.7 overgangsbepaling voor het bouwen

Om te voorkomen dat wegbestemde functies meer uitbreidingsmogelijkheden krijgen dan positief bestemde functies, hetgeen in de systematiek met vrij exacte bouwvlakken niet ondenkbaar is, is het percentage op 5 gesteld. Dit sluit aan bij het beleid dat in overeenkomstige geldende plannen is gehanteerd.

5 Procedure

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is met het waterschap *Rijn en IJssel* gekeken naar de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied en de invloed die het bestemmingsplan hierop kan hebben. Bij brief van 23 mei 2005 heeft het waterschap, na afstemming met de overige waterinstanties, verzocht om het bestemmingsplan op enkele ondergeschikte onderdelen aan te passen. Dit heeft overeenkomstig het verzoek plaatsgevonden.

5.1 Inspraak, voorontwerp-bestemmingsplan

In het plangebied is op 6 maart huis-aan-huis een informatiebrochure bezorgd. Op 15 maart 2005 is een inloopavond georganiseerd. De gelegenheid is geboden om op 21 en 22 maart een spreekuur te bezoeken.

Degenen die een verzoek om planwijziging hebben ingediend zijn bij brief hiervan in kennisgesteld. Ook het waterschap is geïnformeerd.

Van 10 maart tot en met 6 april kon men reageren op het voorontwerp. Er zijn 48 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties hadden voornamelijk betrekking op bouwmogelijkheden op het eigen perceel en/of het perceel van een derde.

Verschillende inspraakreacties hebben geleid tot een aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn overgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn aanpassingen aangebracht op basis van de gekozen plansystematiek of vanwege gemeentelijk beleid.

De inhoud van ontvangen inspraakreacties en de beantwoording daarvan zijn vastgelegd in een inspraakverslag.

5.2 Vooroverleg, voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan is voor vooroverleg gezonden aan Gedeputeerde Staten van Gelderland/de Provinciale Planologische Commissie en de daarvoor in aanmerking komende instanties zoals de VROM-Inspectie, regio Oost, het waterschap, de Hulpverlening Midden Gelderland, ProRail, de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. De ontvangen reacties en de beantwoording daarvan zijn samengevat in een verslag.

5.3 Ambtshalve aanpassingen, voorontwerp-bestemmingsplan

De aanpassingen van de Algemene wet bestuursrecht en de Wet op de Ruimtelijke Ordening per 1 juli 2005 is aanleiding om de redactie van artikel 3.5 (Procedurebepaling) daarop aan te sluiten. Een nadere beschouwing omtrent enerzijds inspraak en interactieve voorbereiding van besluiten en anderzijds de

rechtsbescherming die geboden wordt nadat een besluit is genomen, heeft ertoe geleid dat op binnenplanse vrijstellingen geen inspraak meer wordt gegeven.

5.4 Zienswijzen, ontwerp-bestemmingsplan

Het aangepaste ontwerp-bestemmingsplan is vervolgens op 9 februari 2006 tot en met 22 maart 2006 voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Er zijn 32 (schriftelijke of mondelinge) zienswijzen ingediend.

De zienswijzen hebben geleid tot diverse aanpassingen van het ontwerp-bestemmingsplan. Een samenvatting van de zienswijzen en de (vastgestelde) overwegingen maken, evenals een aantal ambtshalve aanpassingen van het ontwerp-bestemmingsplan, onderdeel uit van het besluit tot gewijzigde vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Behoort bij besluit van
de Raad der gemeente
Rheden

d.d. 27 FEB 2007 Nr. 3

de Griffier,
